

風致地区の主な許可基準

那覇市風致地区内における建築等の規制に関する条例（※一部抜粋）

行為/制限項目		許 可 基 準				
		※地区の確認は都市計画課HP「都市計画情報システム」を閲覧するか、建築指導課までお問い合わせください。				
		第1種 風致地区	第2種 風致地区	第3種 風致地区	第4種 風致地区	
建築物の新築・増築の場合 <small>※仮設及び地下に設ける場合を除く</small>	建築物の高さ	8m以下	10m以下	10m以下	10m以下	
	建ぺい率	20%以下	30%以下	40%以下	40%以下	
	壁面後退	道路境界側	3m以上	2m以上	2m以上	2m以上
		隣地境界側	1.5m以上	1m以上	1m以上	1m以上
	緑地率	50%以上	40%以上	30%以上	20%以上	
	斜面地における建築物の建築	建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が6メートル以下であること。				
位置、形態、意匠	建築物の位置、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。					
建築物以外の工作物の場合		建築物以外の工作物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。				
宅地の造成等の場合	緑地率	50%以上	40%以上	30%以上	20%以上	
		宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。				
	1ヘクタール以下の場合	1ヘクタール以下の宅地の造成等で、高さが4メートルを超えてのりを生ずる切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽を行うものであること等により当該切土又は盛土により生ずるのりが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。				

上記以外の行為や、詳細な許可基準については**条例第5条**及び同**条例別表第3**をご確認ください。
また、那覇市建築指導課のHPに掲載している「**沖縄県風致保全方針**」も合わせてご確認ください。

許可を要する行為

- (1) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (4) 水面の埋立て又は開拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取
- (7) 屋外における土石、廃棄物の堆積

よくある質問（風致地区に関すること）

Q1 建築物以外に、どのような工作物を築造する場合に許可が必要になりますか？

A1 墳墓、高さ1.5mを超える擁壁・塀、記念碑、鉄筋コンクリート造及び金属製の柱、電波塔、広告塔などがあります。その他にも許可が必要なものがありますので、詳しくは建築指導課までお問い合わせください。

Q2 お墓を造る際にも緑地を設ける必要がありますか？

A2 風致地区内の良好な環境を保全するため、また敷地内の雨水を適切に処理できるようにするために最低でも2～3本の植樹を施すようにしてください。

Q3 緑地率（敷地面積に対する緑地面積の割合）を算定する際に、緑地面積に駐車場の芝ブロックの面積を含めて良いですか？

A3 芝ブロック等による駐車場緑化、屋上緑化、壁面緑化は含めることができません。

Q4 緑地率を算定する際に、緑地面積に花壇や菜園の面積を含めて良いですか？

A4 容易に移動できるようなプランターではなく、土地に被覆される草木花は面積に含めることができます。

Q5 必要な緑地面積を全て芝で植栽しても良いですか？

A5 質の高い緑地を維持・保全するため、最低でも2～3本の中高木を植栽してください。樹木については樹冠投影面積によって緑地面積を算出してください。

Q6 建ぺい率の制限がありますが、風致地区内でも角地緩和は適用されますか？

A6 風致地区内においては角地等による建ぺい率の緩和（那覇市建築基準法の施行に関する規則 第11条）は適用されません。

Q7 外壁の後退距離について、ベランダや出窓は後退が必要な外壁に含まれますか？

A7 跳ね出し形式の庇、ベランダ、出窓等で建築面積に算入されないものは後退が必要な外壁に該当しません。庇等の先端から柱がおりている形式のものや、水平距離1m以上突き出たもので建築面積に算入される部分は「外壁」として後退する必要があります。※【図1】参照

Q8 外壁の後退距離は敷地境界から外壁の中心線までで良いですか？

A8 中心線ではなく、柱または壁の外表面までの距離となります。

Q9 かき、柵の高さに制限はありますか？

A9 使用する材料や構造によって、以下のようにしてください。※【図2】参照
なお、高さは敷地地盤面からの高さとなります。

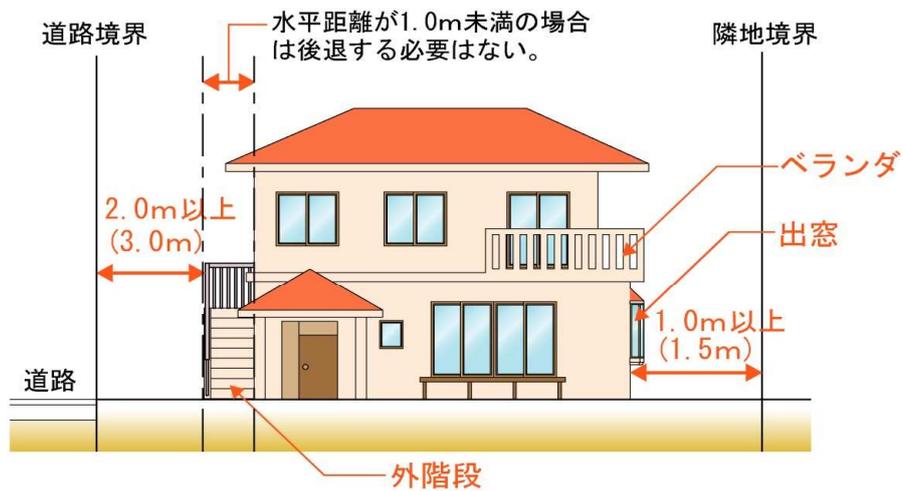
①生垣の場合：高さの制限はありません

②ブロック、レンガ、石積みの場合：1.0m以下

③鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合：1.5m以下

Q10 行為が完了したら完了検査を受ける必要がありますか？

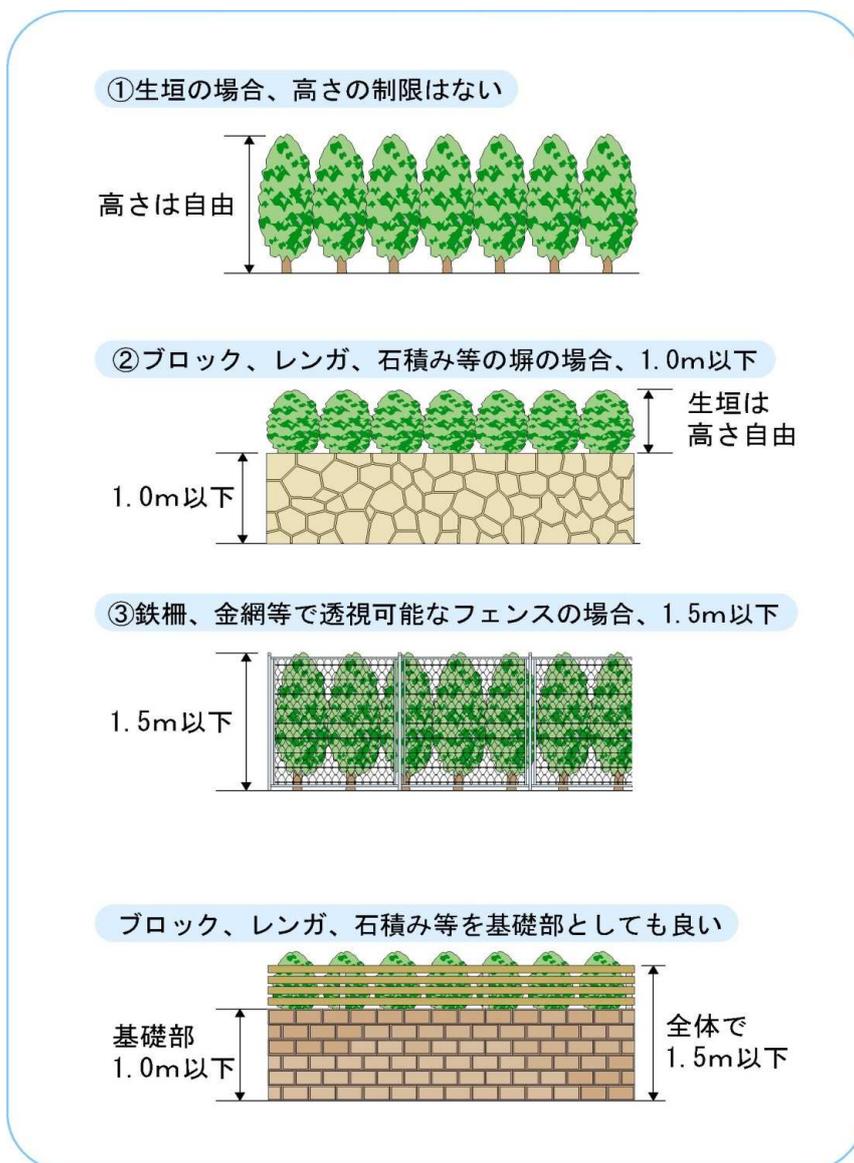
A10 行為が完了したときは、速やかに（様式第5号）「行為完了、中止届」を作成し提出してください。（規則第4条）届出には許可の内容が確認できるよう、完了後の状況カラー写真を添付してください。
なお、必要がある場合は立入検査をすることもあります。（条例第7条）



※()は、第1種風致地区を示す。

※ベランダ、出窓、ひさしにおいても、水平距離1.0m以上の場合は後退する必要がある。

【図1】外壁の後退距離の例



【図2】塀及びフェンス(柵)の構造例